



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

ANEXA nr.1 la HCL 72/2016

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

pentru suprafețele cu destinația de locuință sociala proprietate publica a Municipiului Baia Mare

Între :

1.Serviciu Public de Asistenta Sociala, în calitate de **administrator** conform HCL nr.76/2015 al fondului imobiliar cu destinatia de locuinte sociale, proprietate publica a Municipiului Baia Mare, avind sediul în Baia Mare, str.Dacia, nr.3,județul Maramures, reprezentat legal prin Gavra Bogdanel Viorel - Director General

și .

2.d-nul/d-na _____ **posesor al BI/CI**, seria _____ nr. _____
eliberat/eliberată de _____ la data de _____ în calitate de **chiriaș**,

s-a încheiat prezentul contract, în baza Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, și a repartiției nr. _____ din _____

I. CAP.I OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1.Primul, în calitate de administrator, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința situata în Baia Mare, nr. _____bl. _____sc. _____, ap. _____ județul Maramures, compusă din :

- _____camera/camere în suprafață demp

-dependințe, folosite în exclusivitate: bucatarie,baie, hol, camara, in suprafata de _____mp

-dependințe, folosite în comun: _____

Art.2.Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de membrii familiei:

a) chiriaș, titular al contractului _____

b) soț/sotie/ _____

c) fiu/ fiică:



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

d)altii

Art.3.Locuința descrisă la art 1 se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.4.Termenul de închiriere este _____ ani /luni/, cu începere de la data de ____ până la data de _____

CAP. II. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI ÎNCHIRIATE

Art.5.(1) Chiria lunara in quantum de _____ lei se datorează începând cu data de _____ și se achită administratorului SPAS Baia Mare, în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la caseria institutiei, Bdul Independentei, nr. 2C, până la data de 20 a lunii in curs , pentru luna anterioara.

(2)La data incheierii prezentului contract chiriasul a achitat administratorului SPAS Baia Mare, cu anticipatie, suma de _____ lei, reprezentand chiria aferenta locuintei sociale pentru o perioada de o luna.

(3)Orice modificare a quantumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(4)Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei in care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art.6.(1) Pina la data incheierii contractului de inchiriere, chiriasul are obligatia de a achita integral un fond de rulment, in quantum de 500 lei pe care administratorul o va utiliza pentru acoperirea contravalorii consumurilor si cotelor de cheltuieli restante inregistrate de chirias.

(2)Obligatia de constituire a fondului nu se aplica in cazul prelungirii contractului de inchiriere in beneficiu aceluasi titular, daca suma consemnata nu a fost folosita pentru acoperirea datoriilor restante.

(3)Daca fondul de rulment a fost utilizat partial sau total ,acesta se va reconstitui in luna urmatoare utilizarii

CAP.III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA LOCUINTEI

Art.7. Proprietarul prin administratorul SPAS se obligă:



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

- (1) Să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință;
- (2) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii pe toată durata închirierii locuinței;
- (3) Să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente, scări exterioare), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri);
- (4) Să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală și de preparare a apei calde, instalații electrice și de gaze, centrale termice, crematorii, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonie etc.).

Art.8. Chiriașul se obligă:

- (1) Să achite chiria în condițiile stabilite în art.5
- (2) Să achite lunar cheltuielile aferente utilitatilor și serviciilor furnizate, constând în contravaloare:
 - 2.1. gaz necesar pentru încălzirea locuinței;
 - 2.2. energie electrică pentru asigurarea încălzirii locuinței;
 - 2.3. gaz pentru prepararea apei calde ;
 - 2.4. energie electrică necesară preparării apei calde menajere ;
 - 2.5. apa rece consumată pentru prepararea apei calde;
 - 2.6. energie electrică aferentă partilor comune: casa scării, subsoluri etc. ;
 - 2.7. servicii salubritate menajeră.
- (3).1. Cheltuielile aferente utilitatilor se calculează conform Regulamentului aprobat prin HCL 376/2011, respectiv:
 - a) proporțional cu suprafața locativă închiriată, pentru consumurile de gaz și energie necesare pentru încălzire, pe perioada facturată în lunile când acesta se furnizează, (alin 2.1., 2.2)
 - b) proporțional cu numărul persoanelor care locuiesc efectiv în imobil, pe perioada facturată, pentru consumurile de la pct. 2.3 ; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7
- 3.2.. Plata serviciilor și utilitatilor furnizate se efectuează până cel târziu la data de 30 a lunii următoare pentru luna expirată în contul nr. RO25TREZ 4365006XXX000124, deschis la Trezoreria Baia Mare, sau la caseria S.P.A.S, Bdul Independentei, nr. 2C;
- 3.3. Cuantumul utilitatilor pentru fiecare unitate locativă se va afișa lunar la loc vizibil într-un tabel, pe scara blocului pentru luare la cunoștință de către chiriaș.
- 3.4. Chiriașul poate contesta calculul utilitatilor în termen de 10 zile de la afișare, în scris la SPAS - serviciu de locuințe sociale și VMG. După acest termen calculul utilitatilor necontestate și evidențiate în tabelul afișat se consideră acceptate tacit de către chiriaș.
- (4) Să achite integral, până la data încheierii contractului de închiriere, contravaloarea garanției -fond de rulment- pentru locuința socială, în suma de 500 lei și să-l reconstituie în cazul în care a fost utilizat, total sau parțial.



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

(5) Să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă

(6) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

(7) Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;

(8) Să comunice în termen de 30 de zile proprietarului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere;

(9) Să predea proprietarului, la încetarea contractului, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare, întocmit la preluarea locuinței.

IV. INCETAREA DE DREPT SI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.9.Contractul încetează de drept;

(1) la expirarea termenului

(2) în termen de 30 de zile de la:

2.1.data părăsirii domiciliului de către chirias

2.2.data înregistrării decesului chiriasului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat repartizarea locuinței

(3) în cazul nefolosirii de către cei înscrși în contract a locuinței sociale mai mult de 30 de zile neîntrerupte.

(4) în termen de 30 de zile de la data instiintării, cind imobilul în care este situată locuința urmează să intre în reparații capitale, în scopul reabilitării lui

Art.10. Contractul de închiriere se poate rezilia înainte de termenul stabilit :

(1) din inițiativa chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;

(2) din inițiativa administratorului, atunci când:

2.1.chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;

2.2.chiriasul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutive ,cheltuielile privind utilitățile și serviciile furnizate

2.3.chiriașul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare; cind venitul net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi a depășit cu peste 20% nivelul minim prevăzut în lege

2.4.chiriașul și/ sau persoanele trecute în contractul de închiriere au pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau au înstrăinat fără drept părți ale acestora;



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

2.5.chiriașul si /sau persoanele trecute in contractul de inchiriere au un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

2.6.chiriașul si/ sau persoanele trecute in contractul de inchiriere pastreaza o stare vadit insalubra a locuintei sociale ,imprejurare constatata de cel putin 2 ori in decursul unei luni; de catre personalul proprietarului si/sau al administratorului.

2.7.În locuință sunt găsite alte persoane decât cele înscrise în contractul de închiriere imprejurare constatata ca urmare a efectuării de către personalul din cadrul SPAS împreună cu Poliția Locală, a cel putin 2 verificari .

2.8.titularul contractului de inchiriere subînchiriază total sau partial locuinta, transmite dreptul de locuire in baza oricarui act sau intelegeri scrise sau nescrise

2.9. schimbă destinația spațiului inchiriat,

(3).Cuantumul chiriei neachitate, a penalitatilor aferente precum si cuantumul utilitatilor inregistrate ca restante se vor consemna in Fisa personala a chirasului-debitor.

Art.11.Incetarea contractului in cond.art.11 va opera in termen de 30 zile de la data primirii notificarii de punere in intirziere., daca inaintea acestui termen chirasul nu-si va indeplini obligatiile contractuale.

V. CLAUZE SPECIALE:

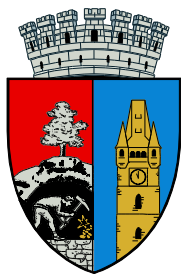
Art.12.Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului

Art.13.Refuzul parasirii locuintei de catre chiras sau orice alt utilizator al locuintei, la implinirea termenului contractual sau la incetarea contractului inainte de termen, in oricare din modalitatile prev.in cap.IV, constituie locuire fara forme legale si da dreptul administratorului, in calitate de reprezentant al proprietarului sa procedeze la evacuare si eliberarea spatiului.

Art.14.(1)Pentru perioada cuprinsa intre data incetarii contractului de inchiriere si data eliberarii efective a locuintei, , utilizatorul locuintei, fost chiras, este obligat la plata chiriei si majorarilor de intirziere precum si a c/valorii utilitatilor si serviciilor,

(2) imprejurarea eliberarii locuintei benevol sau prin evacuare, va fi consemnata intr-un proces verbal incheiat de personalul Administratorului.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, în 3 exemplare, 2 pentru Administrator, iar unul a fost predat chirasului



MUNICIPIUL BAIA MARE

SERVICIUL PUBLIC ASISTENȚĂ SOCIALĂ
SERVICIUL JURIDIC RESURSE UMANE

Str. Dacia 1
430406, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 211 949

Fax: +40 262 211 959
Email: spas@baiamare.ro
www.spasbm.ro

ADMINISTRATOR -SPAS

CHIRIAS

Director general
Gavra Bogdanel Viorel

Nume,prenume_____

Sef Serv. Financiar Contabilitate Administrativ

Semnatura_____

Vizat legalitate
Sef Serviciu Juridic Resurse Umane
Oprisan Monica

Sef Serviciu Locuinte Sociale si VMG
Ocean Raul

Întocmit
Insp. Mureșan Antonela